

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
26 oktober 2010	B-2010-11175	10

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
5 oktober 2010	B-2010-11175	8

Onderwerp **Actualisatie / harmonisatie,
vaststelling bestemmingsplannen
Beusichem, Kom, Zoelen, Kom en
Bedrijventerreinen**

De gemeenteraad van Buren;

Overwegende dat,

- het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor de onderstaande gebieden bestemmingsplannen vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor die gebied worden vastgelegd;
 - a. Beusichem, Kom, het plangebied betreft de bebouwde kom van Beusichem, exclusief het bedrijventerrein en de geplande nieuwe uitbreiding voor woningbouw ten noorden van de Sportveldstraat (plan Hooghendijck);
 - b. Zoelen, Kom, waarvan het plangebied betreft de bebouwde kom van Zoelen;
 - c. Bedrijventerreinen, bestaande uit de bedrijventerreinen Beusichem, Buren, Lienden en Maurik (de locaties zijn respectievelijk gelegen ten zuidwesten van de kern Beusichem, ten zuiden van de kern Buren, ten zuiden van de kern Lienden en ten oosten van de kern Maurik en voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar het bestemmingsplan);
- hiertoe de ontwerpbestemmingsplan Beusichem, Kom, Zoelen, Kom en Bedrijventerreinen zijn opgesteld;
- Over de inhoud van het conceptontwerpbestemmingsplan overleg heeft plaatsgevonden met
 - Alliander
 - Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord
 - Gasunie
 - Kamer van Koophandel
 - KPN
 - Monumentencommissie
 - Ondernemers Platform Buren (OPB)
 - Provincie Gelderland
 - Regionale brandweer Gelderland-Zuid
 - Rijksdienst voor cultureel erfgoed
 - Tennet
 - Vitens
 - VROM inspectie
 - Waterschap Rivierenland
- de ontwerpbestemmingsplannen conform artikel 3.8 Wro voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 24 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010;
- op alle drie de ontwerpbestemmingsplannen zienswijzen zijn ingediend;

- de zienswijzen inhoudelijk zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de volgende stukken:
 - a. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Beusichem, Kom'";
 - b. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Zoelen, Kom'";
 - c. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'";

Gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 september 2010 en 12 oktober 2010;

Gelet op:

- artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;
- de Inspraakverordening van de gemeente Buren;
- de Werkafspraken Raad – B&W bij ruimtelijke planprocedures "Werkafspraken college en raad met betrekking tot procedures ruimtelijke plannen" zoals vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 22 juni 2010;
- het "Plan van Aanpak Actualisatie en harmonisatie bestemmingsplannen gemeente Buren" november 2009 zoals vastgesteld in de gemeenteraadsvergadering van 26 januari 2010

besluit:

1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor de ontwerpbestemmingsplannen vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van de genoemde bestemmingsplannen behorende bij de onderstaand genoemde procesnota's:
 - a. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Beusichem, Kom'";
 - b. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Zoelen, Kom'";
 - c. "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'";
2. de zienswijzen gelet op beslispoint 1 deels ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren;
 - a. en de volgende ambtshalve wijzigingen toe te voegen:
 - bestemmingsplan "Beusichem, Kom":
 - wijziging van de plankaart door het opnemen van het perceel, gelegen naast de woning Smalriemseweg 29, uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" in het bestemmingsplan "Beusichem, Kom" waarbij de bestemming "agrarisch" wordt gewijzigd in "tuin-gaarde";
 - bestemmingsplan "Bedrijventerreinen":
 - wijziging van artikel 3.1, onder g; het woord "ondergeschikte" verwijderen;
 - wijziging van artikel 4.4.3; het gehele laatste deel van dit lid verwijderen, dat betreft het stuk "in relatie tot het met de aanduiding "compensatiezone – regenwater" aangegeven gebied.";
 - wijziging van de verbeelding door het doortrekken van de bestemming "Groen" aan de zuidwestkant van Doejenburg (ter hoogte van de Homoetsestraat 19);
 - wijzigen van de verbeelding aan de westzijde van Doejenburg door het opschuiven van de plangrens richting het oosten;
 - wijzigen dat voor de bouw van een bedrijfswoning bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden voor het bouwen van één bedrijfswoning per bedrijf. De afwijking wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
 3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 1 en 2 de bestemmingsplannen:
 - a. Beusichem, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BEUBP20100001-on01.gml met de bijbehorende bestanden;
 - b. Zoelen, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het

- bestand: NL.IMRO.0214.ZOEBP20100002-on01.gml met de bijbehorende bestanden;
- c. Bedrijventerreinen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BUIBP20100003-on01.gml met de bijbehorende bestanden; gewijzigd vast te stellen voor de locaties van de geometrische planobjecten waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN 4 augustus 2009.

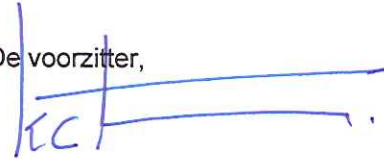
Vastgesteld in de openbare
vergadering van 26 oktober 2010

De griffier,



G. van Droffelaar

De voorzitter,



drs. K.C. Tammes

Wijzigingsvoorstel naar aanleiding van de behandeling in de Voorbereidende gemeenteraad d.d. 5 oktober 2010

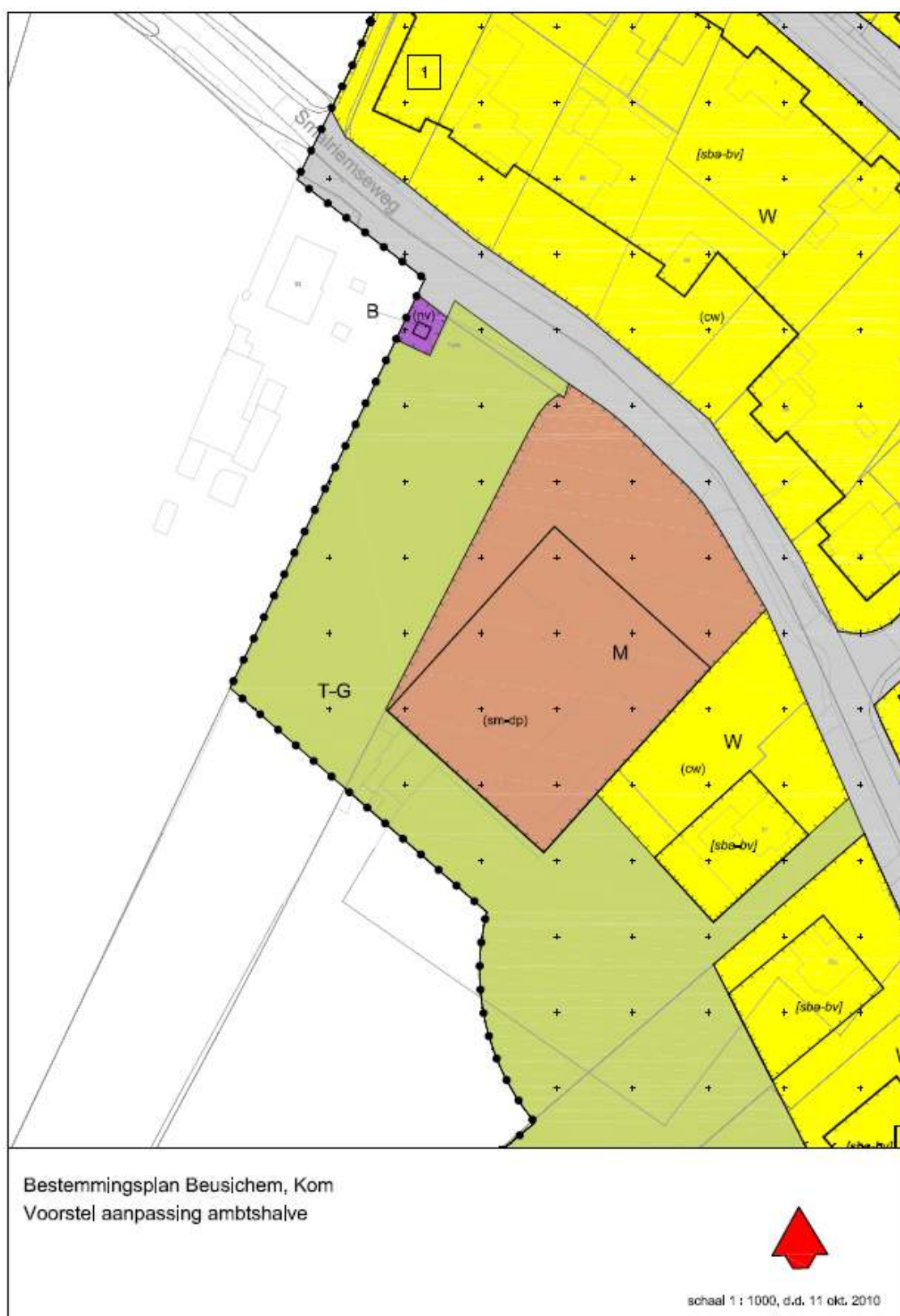
Datum vergadering Gemeenteraad 26 oktober 2010	Voorstelnummer 2010-11175	Agendapunt
--	-------------------------------------	-------------------

Voorstel ingebracht door P.A. Timmerman / G.J. van Rhijn
 Begrotingsprogramma Wonen
 Portefeuillehouder G.J. van Ingen

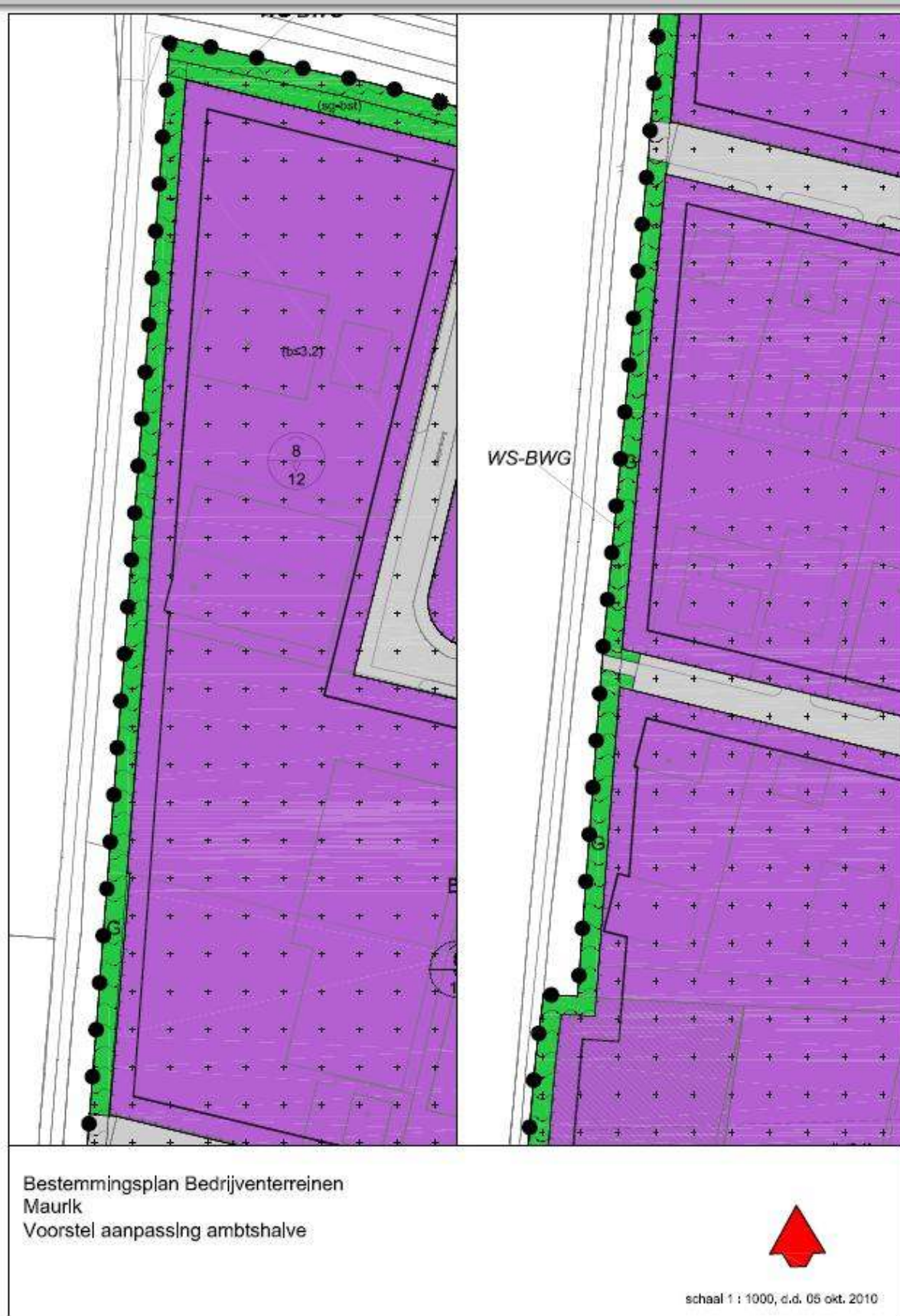
Onderwerp/voorstel	Actualisatie / harmonisatie, vaststelling bestemmingsplannen Beusichem, Kom, Zoelen, Kom en Bedrijventerreinen
Voorstel tot wijziging	Voorstel 1 Aanpassen van de concept-“Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Beusichem, Kom” als volgt; toevoegen aan de ambtshalve aanpassingen: wijziging van de verbeelding door het opnemen van het perceel, gelegen naast de woning Smalriemseweg 29, uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” in het bestemmingsplan “Beusichem, Kom” waarbij de bestemming “agraris” wordt gewijzigd in “tuin-gaarde” conform bijlage 1. Voorstel 2 Aanpassen van de concept-“Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” als volgt; toevoegen aan de ambtshalve aanpassingen: - wijziging van artikel 3.1, onder g; het woord “<i>ondergeschikte</i>” verwijderen; - wijziging van artikel 4.4.3; het gehele laatste deel van dit lid verwijderen, dat betreft het stuk “<i>in relatie tot het met de aanduiding “compensatiezone – regenwater” aangegeven gebied.</i>”; - wijziging van de verbeelding door het doortrekken van de bestemming “Groen” aan de zuidwestkant van Doejenburg (ter hoogte van de Homoetsestraat 19), conform bijlage 2; - wijzigen van de verbeelding aan de westzijde van Doejenburg door het opschuiven van de plangrens richting het oosten, conform bijlage 3; - wijzigen dat voor de bouw van een bedrijfswoning bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden voor het bouwen van één bedrijfswoning per bedrijf. De afwijking wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
Raadsbesluit	1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor de ontwerpbestemmingsplannen vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van de genoemde bestemmingsplannen behorende bij de onderstaand genoemde procesnota’s: a. “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan ‘Beusichem, Kom’”; b. “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan ‘Zoelen, Kom’”; c. “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen

	(procesnota) bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen’; 2. de zienswijzen gelet op beslispoint 1 deels ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren; a. en de volgende ambtshalve wijzigingen toe te voegen: bestemmingsplan “Beusichem, Kom”: - wijziging van de plankaart door het opnemen van het perceel, gelegen naast de woning Smalriemseweg 29, uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” in het bestemmingsplan “Beusichem, Kom” waarbij de bestemming “agrarisch” wordt gewijzigd in “tuin-gaarde”; bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”: - wijziging van artikel 3.1, onder g; het woord “ondergeschikte” verwijderen; - wijziging van artikel 4.4.3; het gehele laatste deel van dit lid verwijderen, dat betreft het stuk “in relatie tot het met de aanduiding “compensatiezone – regenwater” aangegeven gebied.”; - wijziging van de verbeelding door het doortrekken van de bestemming “Groen” aan de zuidwestkant van Doejenburg (ter hoogte van de Homoetsestraat 19); - wijzigen van de verbeelding aan de westzijde van Doejenburg door het opschuiven van de plangrens richting het oosten; - wijzigen dat voor de bouw van een bedrijfswoning bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden voor het bouwen van één bedrijfswoning per bedrijf. De afwijking wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt. 3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 1 en 2 de bestemmingsplannen: a. Beusichem, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BEUBP20100001-on01.gml met de bijbehorende bestanden; b. Zoelen, Kom, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.ZOEBP20100002-on01.gml met de bijbehorende bestanden; c. Bedrijventerreinen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BUIBP20100003-on01.gml met de bijbehorende bestanden; gewijzigd vast te stellen voor de locaties van de geometrische planobjecten waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN 4 augustus 2009.

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre drs. K.C. Tammes







Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”

Bestemmingsplan	: “Bedrijventerreinen”
Datum vaststelling raad	: 26 oktober 2010
Behorend bij raadsbesluit	: 26-10-2010 (B 2010-11175)

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen”

De plangebieden zijn gelegen nabij de vier kernen Beusichem, Buren, Lienden en Maurik. Beusichem, Buren en Lienden liggen ongeveer ten zuiden van de woonkern, Maurik is gelegen tussen Maurik en Eck en Wiel. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de actualisatie van de vier bestaande bedrijventerreinen: Beusichem, Buren, Lienden en Maurik.

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf woensdag 24 juni voor een periode van zes weken (t/m woensdag 4 augustus) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De personen die een zienswijze hebben ingediend zijn allemaal direct omwonenden en/of belanghebbenden. De zienswijzen zijn op één na voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 4 augustus).

Geconcludeerd wordt dan ook dat op één zienswijze na alles ontvankelijk is. De zienswijze die niet ontvankelijk is betreft nummer 21. Een inhoudelijke beoordeling is niet aan de orde.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

1.

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de radar van Vliegbasis Soesterberg. In verband met radarverstoring moet rekening gehouden worden met de bouw van hoge gebouwen en overige bouwwerken. Gelet op de maaiveldhoogte van de radar ter plaatse, is er een toetsingshoogte van 78 meter boven NAP. Verzocht wordt om de bouw mogelijkheden hoger dan 78 meter boven NAP te regelen met een ontheffingsbevoegdheid, waarbij schriftelijk advies bij de Dienst Vastgoed Defensie ingewonnen moet worden.

Commentaar gemeente:

In de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" is het niet mogelijk gebouwen te realiseren die hoger zijn dan de hoogte zoals aangegeven in de zienswijze. De bouw hoogte is of gelimiteerd op de verbeelding of de regels geven een beperking. Verwacht wordt niet dat op de bedrijventerreinen gebouwen van 78 meter zullen komen. Het is daarom overbodig een dergelijke ontheffingsbepaling op te nemen. Wel zal een stukje opgenomen worden in de toelichting, net zoals dat voor het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is gedaan.

Er bestaat aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan; echter worden niet de regels aangepast, maar de toelichting.

2.

Gasunie geeft aan dat er bij het Bedrijventerrein Buren aan de Kornedijk een regionale 8 inch- 40 bar hoge druk aardgastransportleiding loopt. Zij verzoeken om een dubbelbestemming neer te leggen met een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de aardgastransportleiding. De bestemming "Leiding-Gas" dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Gasunie heeft hiervoor een tekstvoorstel bijgevoegd.

Commentaar gemeente:

De aardgastransportleiding loopt net over het oostelijk deel van het bedrijventerrein Buren (Van Kessel). De aardgastransportleiding wordt opgenomen in het bestemmingsplan (verbeelding en regels), evenals de daarbij horende belemmerende strook. In de toelichting zal een stukje hierover worden opgenomen; bij "Kabels en leidingen" en "Externe veiligheid".

Er bestaat aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.

Liandon en TenneT geven aan geen opmerkingen te hebben. In het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse hoogspanningsverbindingen.

Commentaar gemeente:

Aangezien Liandon en TenneT geen inhoudelijke opmerking hebben, heeft verder geen beantwoording plaats te vinden.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.

- a. Op de inventarisatielijst ontbreekt bij de Klassenburgerstraat nummer 14-16 "sporthal" en "paintball", bij nummer 16 "bedrijfswoning" en bij nummer 18 "vechtsportcentrum".
- b. Bij artikel 3.1g wenst verzoeker een aanvulling voor café en restaurant.
- c. De zendmast bedraagt 45 meter en verzoeker vraagt om dat zodanig in de regels op te nemen.

Commentaar gemeente:

- a. *De bedrijfswoning bij nummer 16 is niet toegestaan. Voor het indoorsportcentrum zijn destijds al drie bedrijfswoningen toegewezen, hetgeen een uitzondering betreft. Nog een extra bedrijfswoning*

is niet toegestaan en in strijd met de regels van voorgaand en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

De inventarisatielijst van bedrijven, bedrijfswoningen en woningen heeft geen juridische status. De verbeelding van het bestemmingsplan wel en is leidend in bijvoorbeeld de milieucategorie. Aan de hand van ingediende reacties blijkt dat deze "onduidelijkheid" veelvuldig voorkomt. De inventarisatielijst wordt dan ook verwijderd uit het bestemmingsplan. De mogelijkheden zijn bepaald in het bestemmingsplan en de verleende vergunningen die de eigenaar heeft. Vanzelfsprekend wordt de opmerking voor de eigen (gemeentelijke) administratie wel meegenomen.

- b. Bij de aanduiding sportcentrum is een ondergeschikte horecavoorziening mogelijk ten dienste van deze functie; zoals omschreven bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bedrijf". Hieraan dient het dan ook te voldoen. Een aanvulling en/of aanpassing is verder dan ook niet nodig.*
- c. De hoogte van antennemasten is in de praktijk minder dan 40 meter; dit conform de buitenplanse ontheffing (artikel 3.23 Wro, juncto 4.1.1 lid 1 onder g) die daarvoor is opgesteld. Het gaat hier echter om een antennemast die met een wijzigingsplan, uit het jaar 1993, is mogelijk gemaakt. De bijbehorende hoogte daarbij is op 45 meter gesteld; dit wordt zodanig in de regels aangepast.*

Er bestaat aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.

- a. De zienswijze gaat over de compensatiezone regenwater die op het perceel aan de Speulmanweg ongenummerd (sectie M, nummer 1395) gelegen is. Verzoeker vindt het een belasting en onzorgvuldig tot stand gekomen beperking. Verzoeker heeft met het Waterschap hierover contact gehad en geeft aan dat artikel 4.1.d een mogelijkheid biedt. In deze bestemming (Groen) is de mogelijkheid opgenomen om waterberging te realiseren.

Commentaar gemeente:

- a. Alle bedrijventerreinen zijn onderzocht op watercompensatie. Op bepaalde plaatsen hebben nog geen watercompenserende maatregelen plaatsgevonden. Die plaatsen zijn specifiek op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid; op die manier wordt gewaarborgd dat, indien er bebouwing wordt gerealiseerd, er tevens watercompensatie plaatsvindt. Verzoeker zegt dat alleen op dit perceel deze beperking ligt, dat is niet juist. Deze compensatiezone ligt ook op andere bedrijventerreinen. De juridische grondslag is wel aanwezig; de vuistregel van het Waterschap is dat in stedelijk gebied bij 500m² of meer aan verharding watercompenserende maatregelen plaatsvinden. Dit is opgenomen in de "Keur Waterschap Rivierenland 2009". In de bestemming "Groen" en "Water" is inderdaad een mogelijkheid voor waterberging opgenomen. Dit zegt echter niets over de verplichte waterberging die met de compensatiezone is opgenomen.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.

- a. Het afvalwaterzuiveringsinstallatie (awzi) bedrijf is op basis van de inventarisatielijst ingedeeld in categorie 3.1; echter staat op de bestemmingsplankaart categorie 3.2. Het bedrijf vindt de categorie, gezien de activiteiten, 3.2 beter op zijn plaats.
- b. Op grond van de vorige opmerking vragen ze zich af op de SBI code klopt. Nu staat het bedrijf te boek als codering 9002.1 (afvalinzameling). Ze vragen zich af of dit niet moet worden aangevuld met code 9002.2 (afvalbehandeling). Ze zijn immers niet enkel afvalinzamelaar, maar ook afvalverwerker met een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie.
- c. Het bedrijf vraagt zich af onder welke indeling van de bestemming "Bedrijf" de awzi kan worden ingedeeld. De awzi is op sommige plekken tot circa 4,10 tot wel 4,75 meter hoog.
- d. Bezwaar wordt gemaakt tegen 3.2.1 sub i. Dit betreft de maximale begrenzing van 100m² voor een

luifel en/of overkappingen. Als voorbeeld wordt het zanddepot genoemd van ongeveer 190m². De overkapping is nodig om bijvoorbeeld vorstschade te beperken of schoon regenwater niet te laten vermengen met de opslag van oliehoudende afvalstoffen.

- e. Op grond van artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wordt gevraagd om controle welke geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein.
- f. Verwezen wordt naar artikel 3.3.4 waar wat wordt gezegd over het maximum bebouwingspercentage. Aangegeven wordt dat door de onduidelijkheid van de subcategorie van het bedrijf, mogelijke uitbreidingen niet belemmerd mogen worden door een minimaal aantal te handhaven parkeerplaatsen.
- g. In 2005 is een vrijstellingsprocedure doorlopen voor een parkeerhal, die in 2006 is gebouwd. De verbeelding van Buren lijkt echter hier niet op te zijn geactualiseerd. De parkeerhal is niet zichtbaar op de verbeelding.

Commentaar gemeente:

- a. *De milieucategorie op de verbeelding is leidend, in samenhang met een geldende milieuvergunning. Voor wat betreft de informatie uit de inventarisatielijst wordt verwezen naar punt 4.a.*
- b. *Gelet op vorig punt wordt verwezen naar punt 4.a.*
- c. *Hier wordt bedoeld artikel 3.2.1. Het awzi gebouw valt gewoonweg onder het eerste lid (a). Daar staat het woord "bedrijfsgebouw". Dit wordt verder nader uitgewerkt in artikel 3.2.4. Daar staat dat op de verbeelding is aangegeven welke goot- en bouwhoogten mogelijk zijn. In dit geval is dat respectievelijk 6 meter en 10 meter. De aangegeven hoogten van 4,10 en 4,75 meter zijn dan geheel passend binnen deze bepalingen. Na telefonisch overleg is gebleken dat het hier vooral gaat om de bouwwerken, geen gebouw zijnde (lid j). De maximale bouwhoogte daarvan mag niet meer dan 2,5 meter bedragen. De containers die hier worden bedoeld staan op een lichte verhoging waardoor de hoogte uitkomt die aanvrager aangeeft (4,10 tot 4,75 meter hoog). In dit geval gaat het om een bestaande situatie; de containers op de verhoging maken deel uit van de werkzaamheden van dit awzi bedrijf. Om deze containers binnen de bepalingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken wordt een aanduiding opgenomen ter hoogte van deze containers met een bouwhoogte tot 5 meter.*
- d. *Voor deze afvalwaterzuiveringsinstallatie is een overkapping denkbaar, zeker gezien de werkzaamheden in samenhang met het mogelijkerwijs vermengen van schoon regenwater met oliehoudende stoffen. Net als bij punt 6.c wordt met een specifieke aanduiding een overkapping tot 200m² mogelijk gemaakt.*
- e. *De lijst van bedrijven die een geluidzoning hebben staan niet in de Wet Geluidhinder, maar in de wet Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (IVB). Artikel 2.4 geeft de inrichtingen weer die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Bij navraag blijkt dat de awzi daar niet onder valt.*
- f. *Indien er binnen de bepalingen een uitbreiding plaatsvindt, staat in artikel 3.2.3 een verwijzing naar artikel 3.3.4. Daar wordt inderdaad gesproken over een minimaal aantal parkeerplaatsen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening waarbij parkeren op eigen erf dient plaats te vinden, is dat geen onredelijke bepaling. Bij nameting van het vloeroppervlak van de awzi (ongeveer 1700m²) zijn dan 17 parkeerplaatsen nodig. Nameting leert dat er ongeveer 22 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Mogelijke uitbreidingen lijken dan ook geen belemmering op grond van het minimaal aantal parkeerplaatsen. Tot slot wordt nog gewezen op artikel 3.4.3; hierin is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen.*
- g. *De ondergrond op de verbeelding is ter ondersteuning van het kaartbeeld en geeft niet de juridisch-planologische bouw mogelijkheden weer. Het bouwvlak voor de bestemming 'Bedrijf' geeft aan waar de bebouwing kan komen. Het bouwvlak dekt niet de gehele parkeerhal. Het bouwvlak wordt dusdanig aangepast dat de parkeerhal geheel binnen het bouwvlak komt te liggen.*

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.

- a. Aangegeven wordt dat de woningen aan de Vogelenzangseweg, grenzend aan het bedrijventerrein, de functie "Wonen" dienen te behouden. Er wordt ook gesteld dat de bestemming "Buitengebied" gehandhaafd dient te blijven. Bij nader telefonisch overleg op 20 augustus blijkt dat hiermee wordt bedoeld dat de regels gelden van een buitengebied en niet die van het bedrijventerrein. Dat betreft de verhouding tussen een bestemming "Bedrijf" en "Wonen".
- b. In de huidige omschrijvingen is nog niet duidelijk hoe de toegang tot het bedrijventerrein gaat worden. Indien dit via de Vogelenzangseweg zal gebeuren, zal dit verkeerstechnisch enorme problemen gaan geven. De weg is nu al overbelast.
- c. Nok- en goothoogtes zoals aangegeven in de huidige schetsen dienen strikt gehandhaafd te blijven.
- d. Bijzondere aandacht dient te worden gegeven aan de waterhuishouding op en rond het terrein. Het werkt nu goed, maar in het verleden zijn er zeer veel problemen geweest. Gevraagd wordt dit te voorkomen.

Commentaar gemeente:

- a. *De bestemming blijft gehandhaafd zoals die was; het was "Wonen" en het blijft "Wonen". Daarnaast maakt het niet uit in welk bestemmingsplan het perceel precies ligt. De bestemming "Wonen" wordt niet anders door een bepaald bestemmingsplan. De regels van een komplan (zoals b.v. Lienden), als het gaat over "Wonen", zijn van dezelfde strekking als bij dit bestemmingsplan "Bedrijventerreinen".*
- b. *Hier wordt het bedrijf van Vonk (Vogelenzangseweg 37) bedoeld. De toegang tot dat terrein ligt ten zuiden van de Vogelenzangseweg 35. Op dit moment is het bestaande bedrijf Vonk niet in werking en zijn enkel bedrijven bij recht toegestaan die voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Indien er meerdere soorten bedrijven komen, waarop het onderdeel van de zienswijze grotendeels is gebaseerd, die niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan passen, zal een afweging en beoordeling gemaakt moeten worden of dat passend en wenselijk is. Het aspect verkeer zal daarbij onderdeel uitmaken van de afweging en beoordeling. Momenteel is er geen aanleiding, omdat het een conserverend bestemmingsplan is, oplossingen voor verkeer te zoeken.*
- c. *De huidige goot- en nokhoogtes die zijn aangegeven in het bestemmingsplan zijn specifiek voor bepaalde gebieden gemaakt. Op de verbeelding is dat te zien. Vanzelfsprekend dienen aanvragen te voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan. De goot- en nokhoogten maken daar deel van uit. Mocht worden afgeweken van bepaalde bepalingen, dan dient dit nader onderbouwd te worden.*
- d. *Bij het opstellen van het bestemmingsplan is overleg gepleegd met Waterschap Rivierenland. Ten eerste zijn de A-watgangen opgenomen met de beheerszone voor de watergang. Ten tweede is bekeken of compenserende waterberging op alle bedrijventerreinen is gewaarborgd. Het aspect water is daarmee goed bekeken, zodat problemen met de waterhuishouding zo goed als mogelijk tot een minimum worden beperkt.*

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.

- a. Gevraagd wordt wat de gevolgen zijn voor de vergunningen die reeds verleend zijn en of daar wel rekening mee is gehouden in het ontwerpplan, zoals die regelmatig aan ons zijn gepresenteerd?
- b. Opgemerkt wordt dat de verkeersfunctie in het ontwerpplan is veranderd. De huidige inrit bij terrein Vonk is komen te vervallen. Mocht dat niet het geval zijn dan hoort men dit graag. De aanpassing aan de kruising zal dan meegenomen moeten worden, het betreft dan immers een verzwaring.
- c. De zorg wordt uitgesproken over de waterberging/infiltratie van het bestemmingsplan, volgens de aanvrager is die niet gerealiseerd. Tevens wordt de zorg uitgesproken over de groene zone ten oosten van de locatie van de aanvrager. De aanvrager zou graag zien dat de strook groen gehandhaafd blijft en doet het voorstel om het artikel zo aan te passen dat het of gehandhaafd blijft, of er een financiële compensatie plaatsvindt.

- d. Het huidige gebouw van Vonk heeft aan de westzijde geen ramen, het betreft een blinde muur. In het bestemmingsplan is daarover niets opgenomen. Als het gebouw wordt gesloopt is het de vraag of er weer blinde muren komen en de vrijheid van de bewoners wordt gewaarborgd. Gevreesd wordt, omdat dit niet in het bestemmingsplan is geregeld, dat later het bezwaar bij een bouwvergunning niet ontvankelijk zal zijn. Het gevolg daarvan is schade in de daling van de prijs van de woning.
- e. Verwezen wordt naar artikel 3.3.2 onder a; hier wordt geregeld dat textiel, schoeisel, voeding, genotsmiddelen en huishoudelijke artikelen niet zijn toegestaan. Een bouwmarkt en dierenspeciaalzaak zijn opgenomen met een ontheffing; deze twee bedrijven verkopen ook artikelen zoals die genoemd staan in 3.3.2 onder a. Dit wordt vreemd geacht en lijkt op onbehoorlijk bestuur.
- f. Het woongenot en de waardedaling van de woning in relatie tot de invulling van het plan naast de woning wordt aangehaald.

Commentaar gemeente:

- a. *Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen betreft een actualisatie en daarmee een conserverend bestemmingsplan. Het momenteel nog geldend bestemmingsplan is ouder en de bouwmogelijkheden zijn normaal daardoor van geringere aard. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan biedt op punten ruimere mogelijkheden. In elk geval blijven de vergunningen die zijn afgegeven rechtsgeldig, dit ontwerp bestemmingsplan doet daar niets aan af. Er zijn dan ook geen gevolgen voor verleende vergunningen.*
- b. *De verkeersfunctie is niet veranderd. Zoals vermeld bij het vorige punt, betreft het bestemmingsplan een actualisatie. De huidige situatie wordt daarmee vastgelegd. De inrit zoals die er feitelijk is, is er dus nog steeds. Op de verbeelding is ook een insteek te herkennen van de bestemming "Verkeer". De paarse kleur (Bedrijf) wil niet zeggen dat er geen verkeer mogelijk is; zoals te lezen bij artikel 3.1 onder c zijn onder meer parkeervoorzieningen en insteekwegen mogelijk. Daarmee is de inrit bestaand en niet vervallen. Over een eventuele verzwaring van deze inrit wordt verwezen naar punt 7b.*
- c. *Bij dit punt kan verwezen worden naar punt 7.d. De zorg over het niet realiseren van waterberging is onterecht. Er is met Waterschap Rivierenland gekeken naar het aspect water en dus de waterhuishouding. De bestemming "Water" wordt in dit geval vergeten, die bestemming zorgt voor de regulering van het aspect water. De bestemming groen heeft ook met water te maken, maar ook met andere aspecten, waaronder de groenvoorzieningen. Ook is op de verbeelding te zien dat er een "compensatiezone regenwater" bestaat, die is bedoeld om tot een goede waterberging te komen. Bij grote ontwikkelingen is de beleidsregel "Keur Waterschap Rivierenland 2009" van toepassing. Bij een nieuwe ontwikkeling van een bepaalde omvang kan watercompensatie verplicht worden gesteld.*
De strook groen die ligt ten oosten van de woningen is juist bedoeld als buffer tussen het bedrijventerrein en de woningen. Het is daarmee niet logisch als deze verdwijnt. Het aanpassen van artikel 4 is niet nodig, hetzelfde geldt voor een financiële compensatie.
- d. *Dergelijke onderdelen (zoals een raam) van een gebouw horen bij de bouwvergunning thuis. In het bestemmingsplan wordt daarover niets opgenomen, dit hoort ook niet in het bestemmingsplan thuis. Indien er een nieuw gebouw komt, wordt dit bij de aanvraag bouwvergunning getoetst. Een belanghebbende kan (gemotiveerd) bezwaar maken. Het niet ontvankelijk verklaard worden kan gebeuren op meer gronden, echter is dat geen reden bij voorbaat aan te nemen dat een bezwaar niet ontvankelijk wordt verklaard.*
- e. *Een bouwmarkt en een dierenspeciaalzaak verkopen veelal grove en grote materialen. Dat is dus van andere aard dan b.v. textiel, schoeisel en genotsmiddelen. Een bouwmarkt en dierenspeciaalzaak geven een behoorlijke druk op de omgeving en daardoor kan het wenselijk zijn die niet in een dorpskern te plaatsen. Mede daarom is de ontheffing opgenomen waaraan voorwaarden zijn verbonden. Er is dan ook geen sprake van onbehoorlijk bestuur.*
- f. *Zoals in punt 8.a is aangegeven is het een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen*

worden in beginsel niet meegenomen. Het terrein Vonk heeft dezelfde bestemming als in het momenteel geldend bestemmingsplan. Een (nieuwe) invulling is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Een wijziging van het woongenot en/of de waardedaling van de woning is op dit moment niet aan de orde.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.

- a. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten kunnen op deze bedrijfsterreinen zelfstandige kantoren worden gerealiseerd. Dat is in strijd met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Gelderland 2005 en de recent vastgestelde Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties.
- b. Er is geconstateerd dat, niet in de regels aangegeven, bedrijven maar een kavelgrootte mogen hebben van 0,25 tot 0,50 hectare.
- c. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het ontwerpplan voorafgaand aan de zienswijzenprocedure niet als voorontwerp om advies (ex artikel 3.1.1 Bro) is voorgelegd.

Commentaar gemeente:

- a. In de Structuurvisie Gelderland 2005 is opgenomen dat nieuwe kantoorlocaties zoveel als mogelijk bij hoogwaardige OV-verbindingen dienen te komen. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties staat hetzelfde met de aanvulling dat kantoorvestiging niet mogelijk is op monofunctionele bedrijventerreinen.
De Staat van bedrijfsactiviteiten zal op dit punt worden herzien.
- b. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties is een maximale kavelgrootte opgenomen. Hier staat dat voor bestaande lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk in principe een maximale kavelgrootte geldt van 0,50 ha. In de regels zal dit worden opgenomen.
- c. De reden waarom het ontwerpplan niet als voorontwerp is aangeboden conform artikel 3.1.1 Bro is dat er nooit een voorontwerp is geweest. De inspraakfase is gemotiveerd overgeslagen om de termijnen te garanderen waarbinnen de bestemmingsplannen geactualiseerd moeten worden. Echter is nu tijdens de zienswijzenfase het ontwerpplan in de zin van artikel 3.1.1 Bro aangeboden.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.

Op grond van een oude (1987) overeenkomst wordt gewenst om van de mogelijkheid gebruik te maken een bedrijfswoning / dienstwoning te realiseren. Dit op het perceel van de Adelsweg 9 te Lienden, sectie N, nummer 671. Er wordt vanuit gegaan dat op grond van deze overeenkomst, ondanks de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" die aangeven dat nieuwe bedrijfswoningen zijn uitgesloten, een nieuwe bedrijfswoning mogelijk blijft.

Commentaar gemeente:

In de overeenkomst wordt expliciet het bestemmingsplan "De Hofstede" te Lienden genoemd; hierbij wordt een oud kadastraal nummer genoemd. Op basis van die regels is de grond toendertijd uitgegeven. Er staat dat een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning op deze bouwka­vel in het bestemmingsplan mogelijk zijn. Dit is echter gebaseerd op het bestemmingsplan "De Hofstede", zoals genoemd in de overeenkomst. Op dit moment is het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" in voorbereiding, waarbij andere regels gaan gelden. Hierdoor gaan de bepalingen die verwijzen naar het bestemmingsplan "De Hofstede" niet meer op. Het verwijst immers naar een bestemmingsplan dat over een tijd niet meer geldig is.

Daarbij is de overeenkomst gesloten in augustus 1987 en is daarmee bijna 23 jaar oud. De aanvrager heeft in de tussentijd ruimschoots de tijd gehad om een bouwaanvraag voor een bedrijfswoning in te dienen. In de loop ter tijd wijzigt beleid en wetgeving, zeker in 20 jaar tijd, en daardoor kan het zijn dat een destijds gegeven mogelijkheid in het bestemmingsplan anders wordt in een recent bestemmingsplan. Op woensdag 3 maart 2010 is een vooraankondiging gepubliceerd in het

Gemeentenieuws; hiermee is gewezen op de actualisatie van onder meer het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen". Een nieuwe bedrijfswoning wordt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" uitgesloten.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11.

Voor het verbouwen van het bestaande bedrijfspand is een bouwvergunning aangevraagd en verleend. De verbouwing zal resulteren in meer dan 200m² vloeroppervlak. Door de huidige crisis is de verbouwing vertraagd. Aanvrager wil graag de rechten tot verbouwen van het pand veiligstellen en verwacht dat deze gehandhaafd blijven.

Commentaar gemeente:

Een eenmaal verleende bouwvergunning kan in beginsel niet ontnomen worden van gemeentelijke zijde. Wel dient wel binnen 26 weken (conform de gemeentelijke Bouwverordening) een begin gemaakt te zijn met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en dit voortvarend opgepakt te hebben. Degene die de bouwvergunning heeft, moet die termijnen goed in de gaten te houden. De verwachting dat de rechten voor deze bouwvergunning in stand blijven klopt, met inachtneming van de termijnen.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12.

- a. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat het onderhavige perceel, Homoetsestraat 19, wordt aangeduid met de bestemming "Bedrijf".
- b. Om de privacy te waarborgen van de woning dient er een duidelijke afscheiding te komen met het bedrijventerrein. Op een bijgevoegd kaartje wordt deze groenstrook aangegeven. De groenstrook is noodzakelijk om een duidelijke afscheiding van functies te markeren.
- c. Volgens de bouwregels mogen op het naburig perceel (sectie D, nummer 930) gebouwen tot op 0 meter komen van de perceelgrens. Opgemerkt wordt dat alsdan een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk is, er onevenredig veel hinder (uitzicht, bedrijvigheid en dergelijke) plaatsvindt. Verzocht wordt om een gepaste afstand van de eigendomsgrens.
- d. Verzocht wordt om de bouwhoogtes te heroverwegen. Een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter en op grotere afstand een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter, vormen een onevenredige belemmering van het woongenot.

Commentaar gemeente:

- a. *Het perceel ligt ingeklemd tussen twee bedrijventerreinen. Het is denkbaar dat het perceel ook een bedrijfsbestemming krijgt; op die manier liggen er geen gevoelige bestemmingen (zoals wonen) tussen de bedrijventerreinen van Homoet en Doejenburg. Vanuit milieu oogpunt is dat een wenselijkere situatie. Het voorstel wordt overigens niet geheel opgenomen; de bestemming "Bedrijf" zal op het gehele perceel komen te liggen. De woning maakt deel uit van de gebouwen op het perceel. Daarnaast zou een burgerwoning voor het eigen bedrijf een (milieu)belemmering kunnen zijn; hetgeen een vreemde situatie kan geven. Opgemerkt wordt dat er een schouwstrook op het westelijke deel van het perceel komt te liggen. Op die manier wordt de gehele schouwstrook langs de watergang doorgetrokken.*
- b. *Op basis van voorgaand punt is gevraagd om de bestemming te veranderen. Als het perceel een bestemming "Bedrijf" krijgt, gaat het op basis daarvan volledig op in het bedrijventerrein. Het betreft immers dezelfde bestemming als de omliggende percelen. Een bedrijventerrein wordt ruimtelijk ingepast ten opzichte van de (woon)omgeving; dat betreft dan de buitenzijde van een bedrijventerrein. Binnenin het bedrijventerrein is groen denkbaar, maar niet om dezelfde functies van elkaar te scheiden. Het bedrijventerrein is één geheel en de verschillende bedrijven worden niet met groen ruimtelijk van elkaar gescheiden; dat is ruimtelijk niet logisch. Gelet*

op voorgaand punt wordt op het gehele perceel een bedrijfsbestemming voorgesteld, zodat de woning een bedrijfswoning wordt. Een separate groenzone in het perceel is dan ook niet logisch en/of wenselijk.

- c. De afstanden tot de perceelgrens staan er niet juist in; dit wordt aangepast. Vijf meter tot de perceelgrens is bij recht mogelijk. De 2,5 meter is enkel mogelijk als onder andere de bereikbaarheid niet wordt belemmerd. De 0 meter is enkel mogelijk bij perceelgrenzen die bij één bedrijf horen; zoals bij bedrijfsverzamelgebouwen.*
- d. De bouwhoogtes zijn, overigens bij elk bedrijventerrein, specifiek bekeken. Aan de buitenzijden zijn lagere hoogten mogelijk dan in het midden van een bedrijventerrein. Op die manier is er een goede ruimtelijke overgang naar de omgeving. Gelet op het eerste punt van verzoeker waarbij verzocht wordt om een bedrijfsbestemming; gelet op de lagere hoogten vlakbij de woning van verzoeker en de ligging aan de buitenzijde van het bedrijventerrein; gelet op de harmonisatie van het opnemen van de verschillende hoogten in de 4 bedrijfsterreinen; gelet op de goothoogte van 8 meter en de bouwhoogte van 12 meter die op respectabele afstand van de woning van verzoeker zijn gelegen, wordt aangenomen dat er geen onevenredige belemmering van het woongenot plaatsvindt.*

Er bestaat deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13.

Gevraagd wordt om de gegevens van de bijlage "Inventarisatie bestaande bedrijven" te herzien. De gegevens die aanvrager zou willen herzien staan aangegeven.

Commentaar gemeente:

Verwezen wordt naar de reactie van punt 4.a.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14.

Aangegeven wordt dat op het terrein van het bedrijf (Kornedijk 7a) het woonhuis de bestemming "Wonen" krijgt. Eerder is gevraagd om dit deel te wijzigen in de bestemming "Bedrijf", zodat de milieutechnische situatie verbetert. Verzocht wordt om voor het woonhuis de bestemming in "Bedrijf" te wijzigen, zodat het hele terrein dezelfde bestemming heeft.

Commentaar gemeente:

Eerder is inderdaad aangegeven (ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied 2008) om de woonbestemming te veranderen in een bedrijfsbestemming. De, eventuele, negatieve milieuhygiënische situatie tussen een woon- en bedrijfsbestemming zal met dit verzoek verdwijnen; dat is positief. Het woonhuis is eigendom van het bedrijf en hoort bij het bedrijf; daarmee is voldoende aangetoond dat de bestemming "Bedrijf" logisch en wenselijk is.

Er bestaat aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15.

- a. Verzocht wordt om het perceel, bekend als sectie E, nummer 705, mee te nemen met het bestemmingsplan Bedrijventerreinen; dit om de bedrijfsvoering op de lange termijn te kunnen waarborgen. Tegelijkertijd wordt verzocht om een bestemmingswijziging toe te staan voor de bovenverdieping gelegen boven de huidige supermarkt aan de Graafschapsstraat van kantoren naar appartementen.
- b. Verzocht wordt om medewerking tot verlenen van de herbestemming van het huidige braakliggend kavel, gelegen aan de Erichemseweg, kadastraal bekend als sectie E, nummer 823. Daarbij geeft de verzoeker 2 inrichtingsvarianten voor dit kavel aan.

Commentaar gemeente:

- a. *De door de verzoeker aangegeven kavel is buiten het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" gelaten. Het betreft hier onder meer een supermarkt. Ten eerste wordt opgemerkt dat het voor het bedrijf niet uitmaakt in welk bestemmingsplan het gelegen is. De regels voor de desbetreffende bestemming worden in een ander bestemmingsplan niet anders. Ten tweede is een supermarkt op een bedrijventerrein niet wenselijk; bij recht is het dan ook niet mogelijk. In de Structuurvisie Buren 2009-2019 staat dat het behoud van (winkel)voorzieningen in de kleine kernen niet alleen van belang is voor de leefbaarheid, maar ook voor de vitaliteit en werkgelegenheid. Het opnemen van een supermarkt bij dit bestemmingsplan Bedrijventerreinen staat haaks op die visie; ondanks dat de stad Buren geen kleine kern is. Het feit dat de supermarkt bestaat is, maakt voor de afweging niet uit.*
- Gelet op bovenstaand verhaal, het feit dat het perceel (sectie E, nummer 705) buiten het bestemmingsplan Bedrijventerreinen ligt en het bestemmingsplan een actualisatie betreft, is een inhoudelijke beoordeling voor bestemmingswijziging van kantoren naar appartementen niet aan de orde.*
- b. *Zoals bij vorig punt (16.a) is aangegeven; betreft het hier een perceel buiten het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en is een inhoudelijke beoordeling voor bestemmingsplanwijziging niet aan de orde.*

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16.

In de lijst van "inventarisatie bedrijven, bedrijfswoningen en woningen" staat het adres Lange Hofstedestraat 12 (en tevens nr. 14) niet vermeld. Verzocht wordt om dit wijzigen en de woning op te nemen als een burgerwoning. Als bewijs is er een uittreksel van de kadastrale kaart en een kopie eigendomsbewijs bijgevoegd. Hierin staat dat het gekochte pand een woonhuis is en geen bedrijfswoning.

Commentaar gemeente:

De overeenkomst die bij de zienswijze is bijgevoegd is gesloten tussen de vorige eigenaar en de huidige eigenaar. De vorige eigenaar heeft een informatieplicht en de koper heeft een onderzoeksplicht. In het, momenteel, geldend bestemmingsplan hebben de percelen van de Lange Hofstedestraat 12 en 14 de bestemming "Terrein voor handel en bedrijf". Van oorsprong horen deze woningen bij de voormalige melkfabriek. Bij deze actualisatie is die bestemming geactualiseerd, hetgeen in dit geval betekent dat die bestemming is overgenomen in dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Buren". Klaarblijkelijk is bij deze overeenkomst door geen van de partijen goed naar de bestemming van onderhavig perceel (Lange Hofstedestraat 12) gekeken. De gesloten overeenkomst doet niets aan de bestemming af; het bestemmingsplan is hierin leidend. Voor wat betreft de inventarisatielijst wordt verwezen naar reactie 4.a.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17.

Het ontnemen van een bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning op industriegebied 'Hulster' wordt als een zeer zware slag gezien. Mede door de financiële crisis is het plan om de woning te verkopen en een bedrijfswoning te realiseren. Verzocht wordt om de aanvraag voor het bouwen van een bedrijfswoning te honoreren.

Commentaar gemeente:

In het, momenteel, geldend bestemmingsplan staat bij de bestemming van dit perceel dat "één dienstwoning per bedrijf" is toegestaan. Het momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Buren" laat geen nieuwe bedrijfswoningen toe. Het, momenteel, geldend bestemmingsplan is uit 1986 en in de tussenliggende tijd van 24 jaar is er een mogelijkheid van een

bedrijfswoning geweest. Die termijn wordt als redelijk genoeg geacht. Daarnaast is een vooraankondiging van het bestemmingsplan gepubliceerd (3 maart 2010), dat de bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet meer mogelijk.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18.

- a. Gewezen wordt op de "Inventarisatielijst bedrijven, bedrijfswoningen en woningen". Bij nummer 11 aan de Hofstede te Lienden is geen bedrijfswoning aangegeven. Daarnaast is de afstand tot bebouwing slechts 30 meter in tegenstelling tot andere adressen. De bedrijfseigenaar ziet graag de afstand tot bebouwing op 100 meter staan.
- b. De milieucategorie van de Hofstede 11 staat in het nieuwe bestemmingsplan op categorie 3.1. De bedrijfseigenaar ziet graag dat categorie 3.2 mogelijk is, zoals op de Hofstede 10-12.

Commentaar gemeente:

- a. *Voor wat betreft de inventarisatielijst wordt verwezen naar reactie 4.a.*
- b. *Verwezen wordt naar reactie 12.d waarbij dezelfde redenering van toepassing is. In dit geval gaat het niet om bouwhoogtes, maar om de milieucategorie. Net als bij de bouwhoogtes is bij de milieucategorie rekening gehouden met een goede ruimtelijke overgang naar de omgeving, waaronder onder meer de nieuwe woonwijk Nieuw-Meerten. Daardoor is aan de buitenzijden van het bedrijventerrein een lagere milieucategorie mogelijk dan binnenin het bedrijventerrein. De milieucategorie aan de buitenkant, van bijvoorbeeld de Hofstede 11, staat dan ook op milieucategorie 3.1. Opgemerkt wordt dat op de verbeelding de milieucategorie van de Hofstede 10-12 ook op 3.1 is gesteld.*

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19.

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de categorie bedrijf tot en met categorie 3.1 en 3.2. Het is een beperking in de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, feitelijk is sprake van een uitsterfconstructie; die niet wordt onderbouwd. Verzocht wordt om een positieve bestemming voor bedrijvigheid tot en met categorie 4.1. Een onderzoek voor toekenning van al dan niet een positieve bestemming ontbreekt. Gevraagd wordt waarom geen positieve bestemming wordt gegeven.
- b. Niet duidelijk is of het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing positief bestemd wordt of de mogelijkheden die het bedrijf heeft op grond van het huidige bestemmingsplan. Niet uitgesloten is dat in de toekomst een uitbreiding wenselijk is. Het is vaste jurisprudentie dat aan bestaande bedrijvigheid een redelijke mate van uitbreidingsmogelijkheden moet worden gegeven.
- c. Opgemerkt wordt dat de categorie 3.1 en 3.2 dwars door de bestaande bebouwing heenloopt. Dit betekent een ernstige beperking om het pand te verkopen.

Commentaar gemeente:

- a. *Dat er sprake is van gewijzigde mogelijkheden klopt. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat geen nieuwe bedrijven worden toegelaten die vallen onder milieucategorie 4 of hoger (VNG Bedrijven en Milieuzonering). Op basis van de provinciale "Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties" moet er sprake zijn van een passend milieuregime, in beginsel tot hindercategorie 3. Hiermee is rekening gehouden in die zin dat aan de buitenkant van de bedrijventerreinen die grenzen aan woonwijken een lagere milieucategorie mogelijk is. Het bedrijf grenst aan de oostzijde aan woningen. Milieucategorie 4, met een bijbehorende afstand van 200m, is de indicatieve afstand die behoort bij het bedrijf op basis van de genoemde VNG lijst. Een eventueel onderzoek dat in de zienswijze wordt genoemd voegt daaraan niets toe; de afstand naar omliggende woningen blijft te klein. Deze afstand van 200m is ruimtelijk (milieuhygiënisch) niet wenselijk en vandaar, met in ogenschouw alle genoemde argumenten, het niet positief bestemmen van de milieucategorie (4).*

b. Het bestemmingsplan is een actualisatie en legt in beginsel de feitelijke situatie vast. Het betreft een actueel bestemmingsplan dat zoveel als mogelijk flexibel en rechtszeker is opgesteld, naar de huidige ontwikkelingen van deze tijd.

Voor wat betreft een uitsterfregeling en daarmee de mogelijkheid van een redelijke mate van uitbreidingsmogelijkheden; dat is wel neergelegd in de regels. Dit heeft een relatie, zoals uiteengezet in de zienswijze, met de toelichting op bladzijde 29. In de bestemming Bedrijf, artikel 3.1, onder b is dit opgenomen. Ook de bestaande doeleinden voor handel en bedrijf zijn mogelijk en geven een redelijke mate van uitbreidingsmogelijkheden.

c. De keuze waarom de zones voor de milieucategorieën zijn gekozen, is uiteengezet in punt 18.b. Eventuele verkoop met de twee verschillende milieucategorieën op het bouwvlak lijkt niet onredelijk. Zeker niet gezien de ruimtelijke afweging daarvoor. Daarnaast weegt het argument van een beperking van verkoop niet op tegen het al genoemde milieuhygiënische argument. Wel is het logisch de lijn gelijk te houden met de interne scheiding van het gebouw. De lijn die 3.1 van 3.2 scheidt, zal dan iets in oostelijke richting opgeschoven worden.

Er bestaat deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20.

- a. In de plantoelichting, de bijlage toelichting en op de bestemmingsplankaart wordt het bedrijventerrein Doejenburg aangeduid als bedrijventerrein Maurik. Verzocht wordt om dit te wijzigen in bedrijventerrein Doejenburg (Eck en Wiel).
- b. Voorgesteld wordt om de inventarisatielijst bedrijven, bedrijfswoningen en woningen na te lopen, omdat de gegevens veelal niet correct zijn.
- c. Op het perceel Schuilheuvelstraat 1 te Buren is het bedrijf Recticel gevestigd. De activiteiten van dit bedrijf vallen onder milieucategorie 4.1. Dit is niet verwerkt op de bestemmingsplankaart en in het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit op te nemen.
- d. De bestaande bedrijfswoningen staan wel vermeld in de bijlage "inventarisatie bedrijven, bedrijfswoningen en woningen", maar zijn niet aangeduid op de bestemmingsplankaarten, verzocht wordt dit op de plankaarten te vermelden.

Commentaar gemeente:

- a. Over welk bedrijventerrein waar ligt bestaat onduidelijk; dit mede gezien het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Homoet. Dat bestemmingsplan ligt tussen het bedrijventerrein van Maurik in. Voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is gekozen om niet de naam van het betreffende bedrijventerrein (zoals Doejenburg) op te nemen, maar om de plaats te noemen; dit om eenduidigheid in de benaming te hebben.
- b. In de verschillende zienswijzen is de inventarisatielijst veelvuldig genoemd. Net als bij vorige reactie, wordt verwezen naar reactie 4.a.
- c. Verwezen wordt naar reactie 19.b.
- d. Gelet op de reactie 20.b zullen de bedrijfswoningen niet meer in de bijlage staan, omdat de inventarisatielijst eruit gehaald wordt. Over het aantal bedrijfswoningen kan geen onduidelijkheid bestaan gezien artikel 3.2.1, onder c. Door het op de verbeelding aangeven van bedrijfswoningen bestaat de kans dat er één gemist wordt; artikel 3.2.1, onder c zal dan ook voldoende zijn.

Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21.

De zienswijze gaat in op een vorige zienswijze die is ingediend en is ontvangen op 2 augustus 2010. Met deze laatste zienswijze d.d. 17 augustus 2010 trekt de aanvrager de eerste zienswijze in. Daarnaast geeft de aanvrager aan dat de naam (inrichting) van zijn perceel niet klopt.

Commentaar gemeente:

De eerste zienswijze die de aanvrager heeft ingediend, en vervolgens introk, was binnen de termijn. Deze laatste zienswijze is buiten de termijn. Derhalve is een inhoudelijke beoordeling niet meer aan de orde. Voor wat betreft de inventarisatielijst wordt verwezen naar reactie 4.a.

De zienswijze is ingediend buiten de termijn en wordt daarom niet-ontvankelijk verklaard; een inhoudelijke beoordeling is niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijzen 1, 2 en 14 worden gegrond verklaard.

De zienswijzen 4, 6, 9, 12 en 19 worden gedeeltelijk gegrond verklaard.

De overige zienswijzen worden ongegrond verklaard; op zienswijze nummer 21 na die niet ontvankelijk wordt verklaard.

IV. Aanpassingen ambtshalve

Toelichting

1. De paragraaf Externe Veiligheid is aangepast;
2. De 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties' is toegevoegd.

Regels

1. Voor de aardgastransportleiding is een artikel opgenomen in de regels;
2. Gebleken is dat de bepalingen met betrekking tot bijgebouwen (afstand tot de perceelgrens), zoals opgenomen in artikel 7.2.8 aanpassing behoeven. Deze bepalingen zijn niet werkbaar gebleken en komen te vervallen;
3. Gebleken is dat in artikel 7 "Wonen", 7.2.6 een bepaling ontbreekt. Het betreft de bepaling dat, als de bestaande maximale diepte van het hoofdgebouw groter is dan 15 m, de bestaande afstand maatgevend is. Dit is aangepast;
4. Gebleken is dat in artikel 7 "Wonen" een aanvulling nodig is op de bepaling in artikel 7.2.9 onder a over maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding. Het artikel wordt aangevuld met een uitzondering op de maximale bouwhoogte voor toegangspoorten. Als er sprake is van een ontsluiting is de maximale hoogte voor toegangspoorten 1,5 meter;
5. In verband met externe veiligheid, dit ook gelet op de gewijzigde toelichting, zijn de regels aangepast. Dit geldt voor de bestemming Bedrijf en de Algemene regels;
6. In verband met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 heeft een wijziging plaatsgevonden in de algemene procedureregels voor ontheffingen en is op sommige punten de terminologie gewijzigd.

Verbeelding (Plankaart)

1. De kleur van de verbeelding is aangepast;
2. Bij bedrijventerrein Buren is de aardgastransportleiding ingetekend;
3. Aan de zuidwestzijde van gedeelte van bedrijventerrein Maurik is de watergang aangepast.

Bijlagen

1. De bijlage inventarisatie bestaande bedrijven, bedrijfswoningen en woningen (Beusichem, Buren, Lienden, Maurik) is verwijderd.

V. Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Toelichting

1. Voor het radarverstoringsgebied is een paragraaf opgenomen (zienswijze nummer 1);
2. Voor de aardgastransportleiding bij bedrijventerrein Buren is een stuk opgenomen (zienswijze nummer 2).

Regels

1. Voor de aardgastransportleiding bij bedrijventerrein Buren is een nieuwe bestemming opgenomen (zienswijze nummer 2);
2. Voor de zendmast bij bedrijventerrein Beusichem is specifiek in de regels een hoogte opgenomen van 45 meter (zienswijze nummer 4);
3. Op bedrijventerrein Buren is voor de awzi in de regels een aanduiding opgenomen (zienswijze nummer 6);
4. Bij de bestemming Bedrijf is opgenomen dat er een maximale kavelgrootte geldt van 0,50 hectare (zienswijze nummer 9);
5. Artikel 3.2.4 onder b is aangepast (zienswijze nummer 12).

Verbeelding (Plankaart)

1. Bij bedrijventerrein Buren is de aardgastransportleiding opgenomen (zienswijze nummer 2);
2. Bij bedrijventerrein Beusichem is de zendmast opgenomen (zienswijze nummer 4);
3. Op bedrijventerrein Buren zijn bij de awzi twee specifieke aanduidingen opgenomen. Voor de op een verhoging staande containers tot 5m bouwhoogte en een overkapping tot 200m². Voor de parkeerhal is het bouwvlak aangepast. (zienswijze nummer 6);
4. Bij bedrijventerrein Maurik is voor de Homoetsestraat 19 de bestemming Wonen aangepast in de bestemming Bedrijf (zienswijzen nummer 12);
5. Bij bedrijventerrein Buren is voor het bedrijf aan de Kornedijk 7a de bestemming Wonen veranderd in de bestemming Bedrijf (zienswijze nummer 14);
6. Voor de Schuilheuvelstraat 1 op bedrijventerrein Buren is de scheiding van de milieucategorie 3.1 en 3.2 ruimtelijk logischer opgenomen (zienswijze nummer 19).

Bijlagen

1. De bijlage inventarisatie bestaande bedrijven, bedrijfswoningen en woningen (Beusichem, Buren, Lienden, Maurik) is verwijderd (op basis van diverse reacties);
2. De bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangepast zodat kantoorvestiging niet mogelijk is (zienswijze nummer 9).

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 26 oktober 2010, nr. B-2010-11175